

Dalende huurprijzen in grote en middelgrote steden

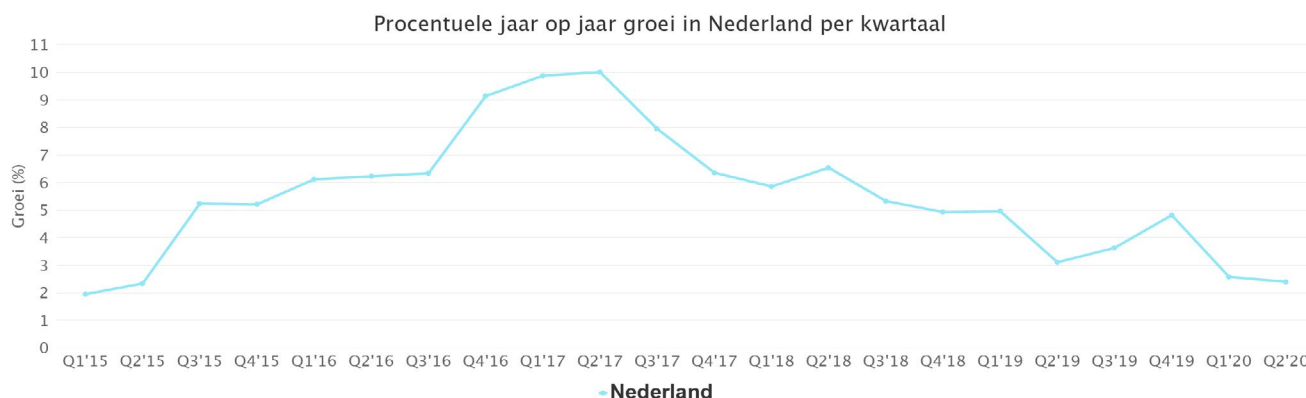
Pararius Huurmonitor Q2 2020

7 juli 2020

Expatsteden merken
gevolgen van coronavirus



De gemiddelde vierkantemeterprijs van huurwoningen in de vrije sector is in het tweede kwartaal van 2020 met 2,4 procent gestegen. Nieuwe huurders betaalden € 16,70 per vierkante meter per maand, blijkt uit cijfers van woningplatform Pararius. De huidige prijsstijging is de kleinste prijsstijging sinds het eerste kwartaal van 2015.



Pararius Huurmonitor:

- Cijfers hebben betrekking op het aantal op Pararius.nl afgemelde woningen per kwartaal
- Cijfers hebben betrekking op vrije sector huurwoningen (huurprijzen vanaf € 737,14 per maand)
- Cijfers hebben betrekking op huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders
- Nuance vrije sector is noodzakelijk met uitsplitsing tussen kaal¹, gestoffeerd² en gemeubileerd³

1

De procentuele prijsstijging blijft zoals verwacht gematigd. Sinds het derde kwartaal van 2018 is de prijsstijging niet groter geweest dan 5 procent.

Dalende prijzen in grote steden

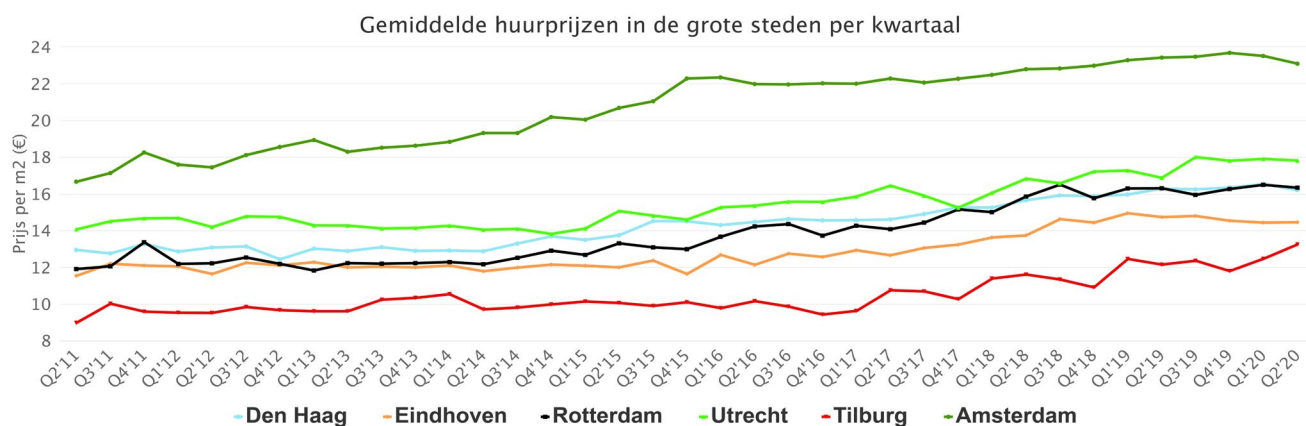
In Amsterdam, Den Haag en Eindhoven is voor het eerst in lange tijd een lichte daling in de gemiddelde vrije sector huurprijs te zien. In Amsterdam daalde de gemiddelde huurprijs met 1,4 procent, in Den Haag met 0,5 procent en in Eindhoven met 1,9 procent. In Rotterdam steeg de gemiddelde huurprijs met 0,2 procent naar € 16,33 per vierkante meter per maand. In Utrecht was de prijsstijging wat hoger: daar betaalden nieuwe huurders 5,6 procent meer dan in het tweede kwartaal van 2019, € 17,81 per vierkante meter per maand.

¹ Houdt in dat de huurwoning zonder meubels, vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.

² Houdt in dat de huurwoning zonder meubels maar wel met vloeren, verlichting en verduistering wordt verhuurd.

³ Houdt in dat de huurwoning volledig ingericht wordt verhuurd.

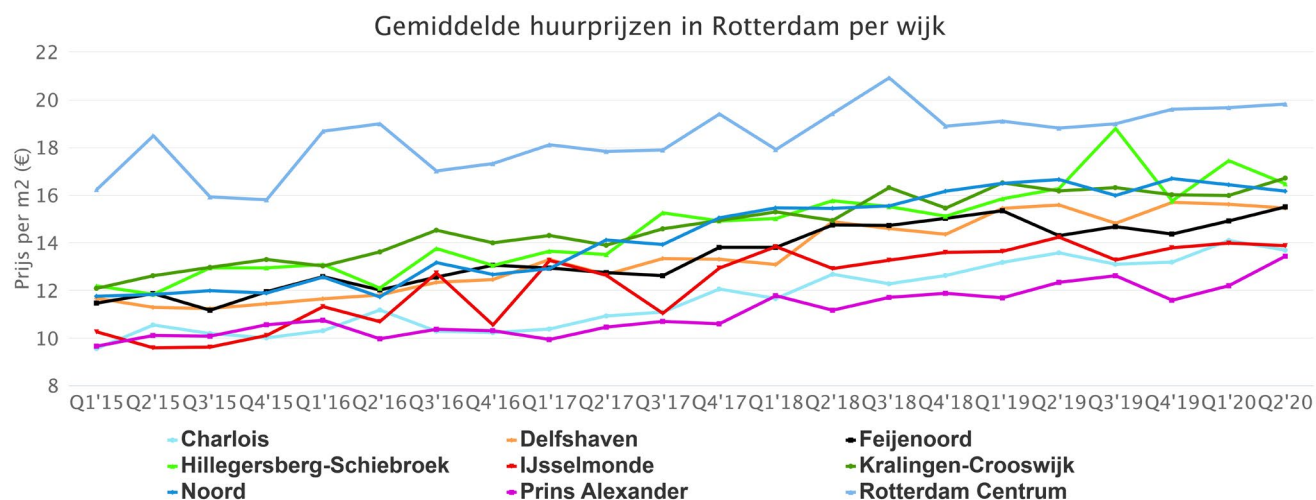
Nog steeds is Amsterdam met € 23,09 per vierkante meter per maand de duurste Nederlandse stad om in te wonen. In Den Haag betaalden nieuwe huurders voor een vrije sector woning € 16,20 per vierkante meter per maand, dat is een verschil van bijna € 7,00 per vierkante meter. In Eindhoven betaalden nieuwe huurders per vierkante meter bijna tien euro minder dan in Amsterdam. Een gemiddelde huurwoning kost daar € 14,45 per vierkante meter per maand.



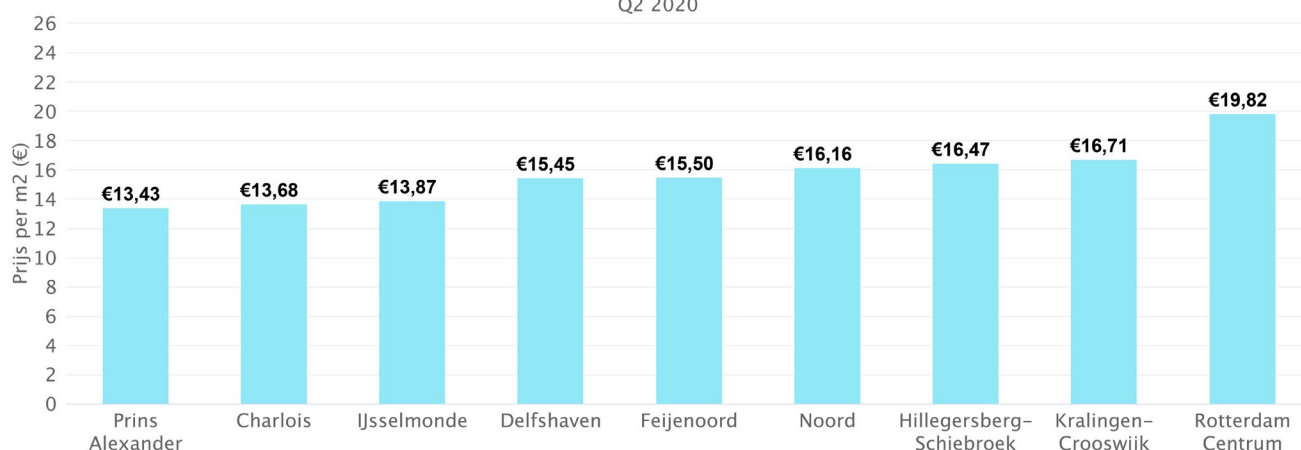
Rotterdam

Hoewel de gemiddelde huurprijs voor een woning in Rotterdam licht steeg, werd op wijkniveau in diverse wijken een lichte prijsdaling gemeten. De gemiddelde vierkantemeterprijs van vrijgekomen huurwoningen daalde in Delfshaven (-0,8%), IJsselmonde (-2,5%) en Noord (-2,9%).

In het centrum van Rotterdam stegen de prijzen met 5,4 procent: nieuwe huurders betaalden hier € 19,82 per vierkante meter per maand. Daarmee is Rotterdam Centrum de duurste wijk van de stad. De prijzen komen echter nog niet in de buurt van de duurste wijk van Amsterdam: in Amsterdam Centrum zijn huurwoningen in de vrije sector gemiddeld € 5,00 per vierkante meter per maand duurder dan in Rotterdam centrum.



Huurprijzen per wijk in Rotterdam
Q2 2020



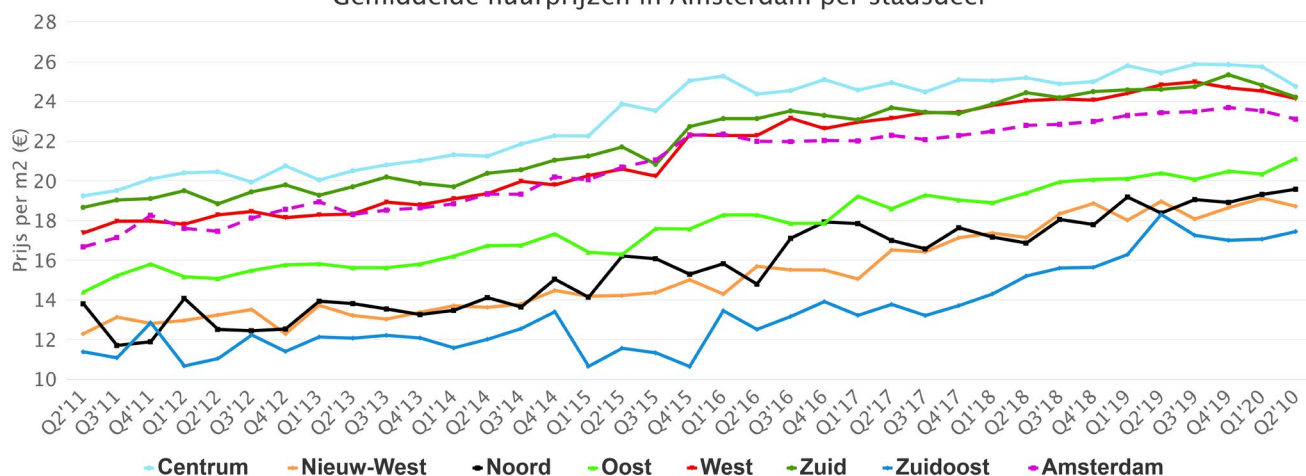
Amsterdam

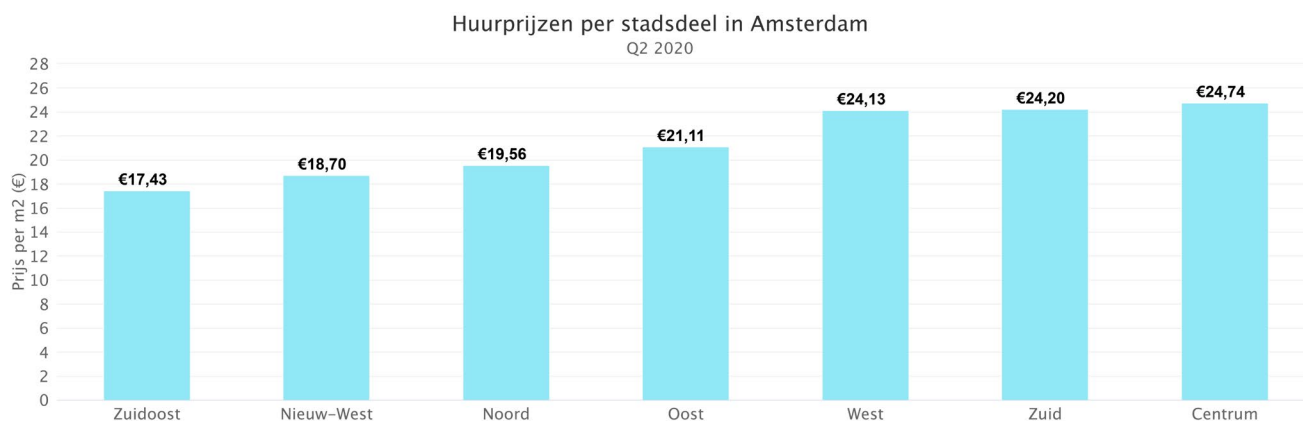
In veel wijken van Amsterdam werd afgelopen kwartaal minder voor een nieuwe huurwoning in de vrije sector betaald dan het jaar ervoor. In Amsterdam Centrum, Nieuw-West, West, Zuid en Zuidoost daalden de gemiddelde vierkantemeterprijzen van huurwoningen. Alleen in de stadsdelen Noord en Oost werd meer betaald, daar stegen de huurprijzen met respectievelijk 6,5 en 3,6 procent.

In Amsterdam Centrum betaalde een nieuwe huurder € 24,74 per vierkante meter per maand. Amsterdam Zuid volgt met een vierkantemeterprijs van € 24,20. Zuidoost is het goedkoopste stadsdeel van onze hoofdstad; de huurprijzen daalden er met bijna vijf procent, een nieuwe huurder betaalde nog altijd meer dan gemiddeld in Nederland: € 17,43 per vierkante meter per maand.

3

Gemiddelde huurprijzen in Amsterdam per stadsdeel





Wie een huurwoning in de vrije sector huurt in het centrum van een van Nederlands' drie duurste steden, betaalt per maand gemiddeld het volgende voor een woning van 65 vierkante meter:

Amsterdam centrum	€ 1.608
Utrecht Binnenstad	€ 1.317
Rotterdam centrum	€ 1.288

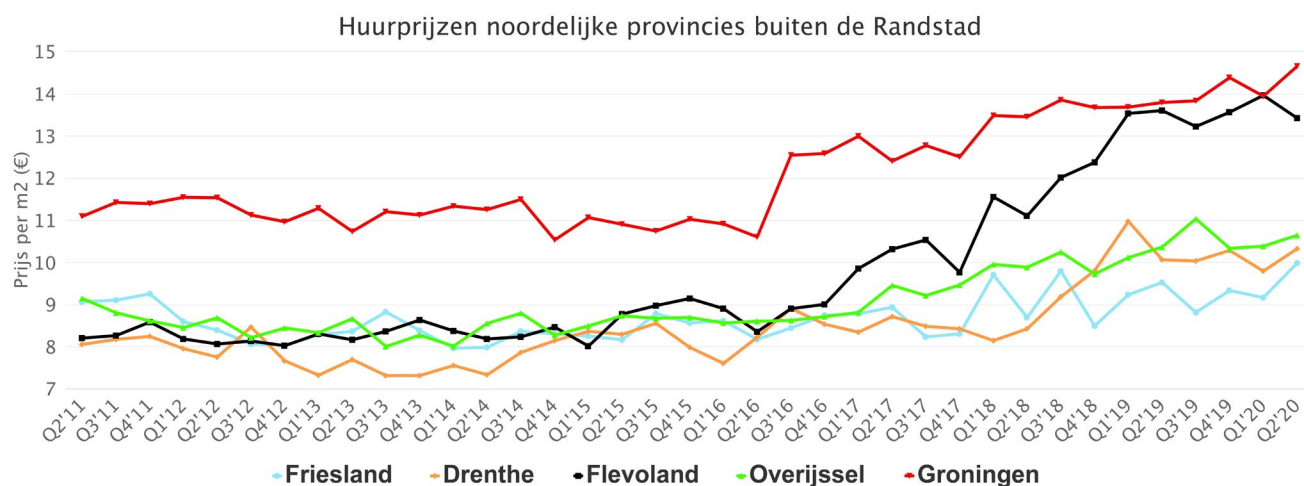
Amsterdam blijft een grote invloed uitoefenen op de landelijke huurprijs en huurprijsstijging in de vrije sector. Dat komt omdat Amsterdam de duurste stad is om een woning te huren en omdat op Pararius relatief veel vrije sector huurwoningen in de hoofdstad worden aangeboden.

Huurprijzen per plaats

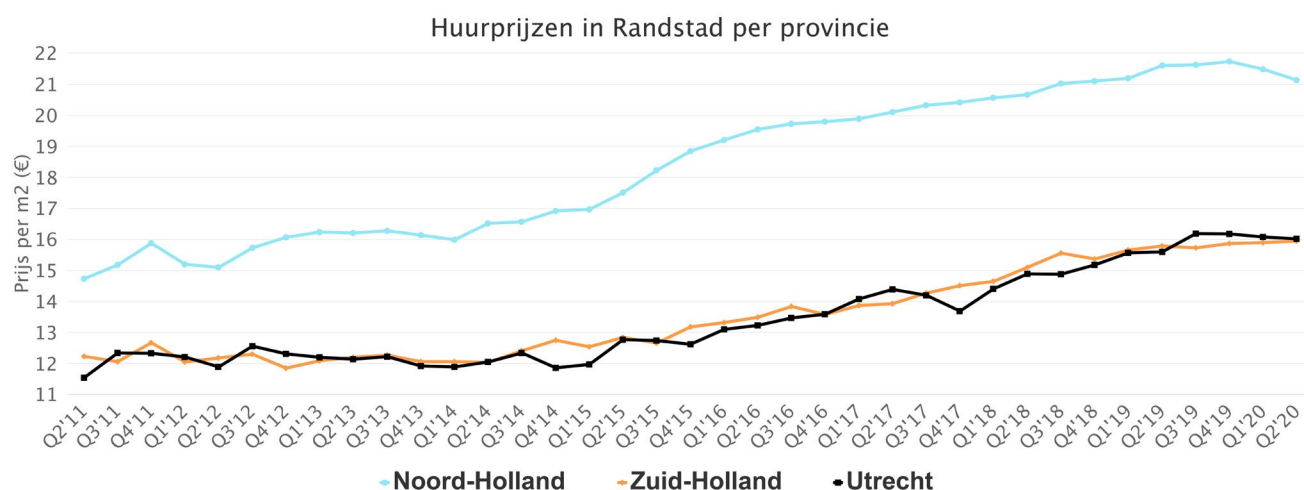
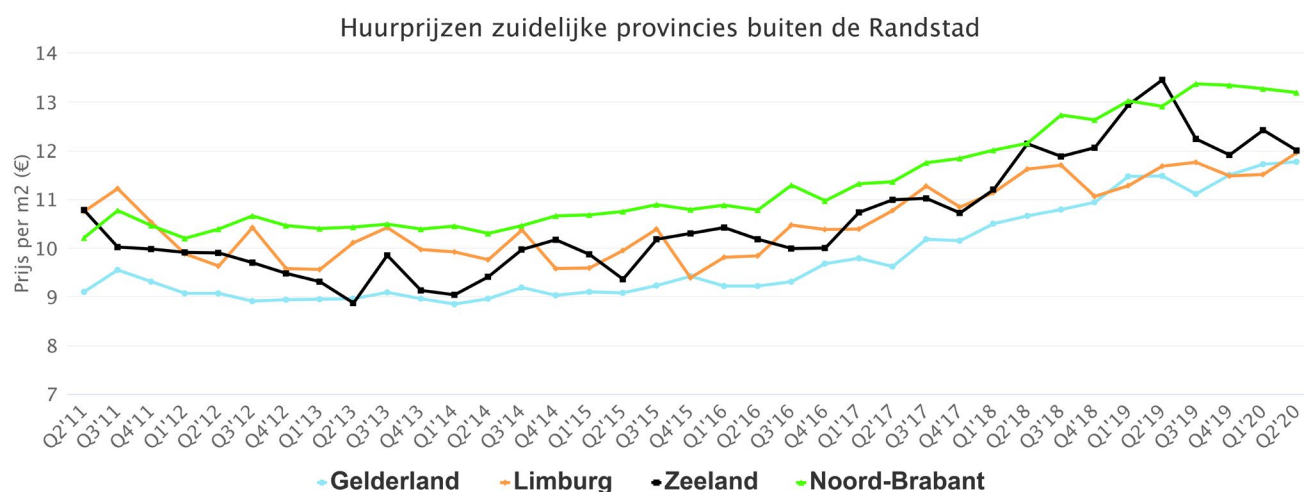
Ook in andere delen van Nederland zijn steeds meer prijsdalingen zichtbaar. In Almere (-2,4%), Amstelveen (-2,8%), Bussum (-3,7%), Helmond (-5,6%), Hilversum (-1,5%) en Middelburg (-8,6%) betaalden nieuwe huurders minder dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. In Alkmaar (+1,7%) Apeldoorn (+2,4%), Delft (+3,1%), Haarlem (+0,6%), Leeuwarden (+0,3%), Leiden (+0,7%) en Nijmegen (+1,7%) stegen de prijzen met minder dan 3,2 procent.

Kwartaalcijfers per provincie

Op provinciaal niveau lopen de prijsstijgingen uiteen. De vierkantemeterprijzen in Friesland (+4,8%) en Groningen (+6,2%) stegen het hardst, nieuwe huurders betaalden in deze provincies respectievelijk € 9,98 en € 14,65 per vierkante meter per maand. Friesland is de enige Nederlandse provincie waar de gemiddelde vierkantemeterprijs niet boven de tien euro uitkomt.

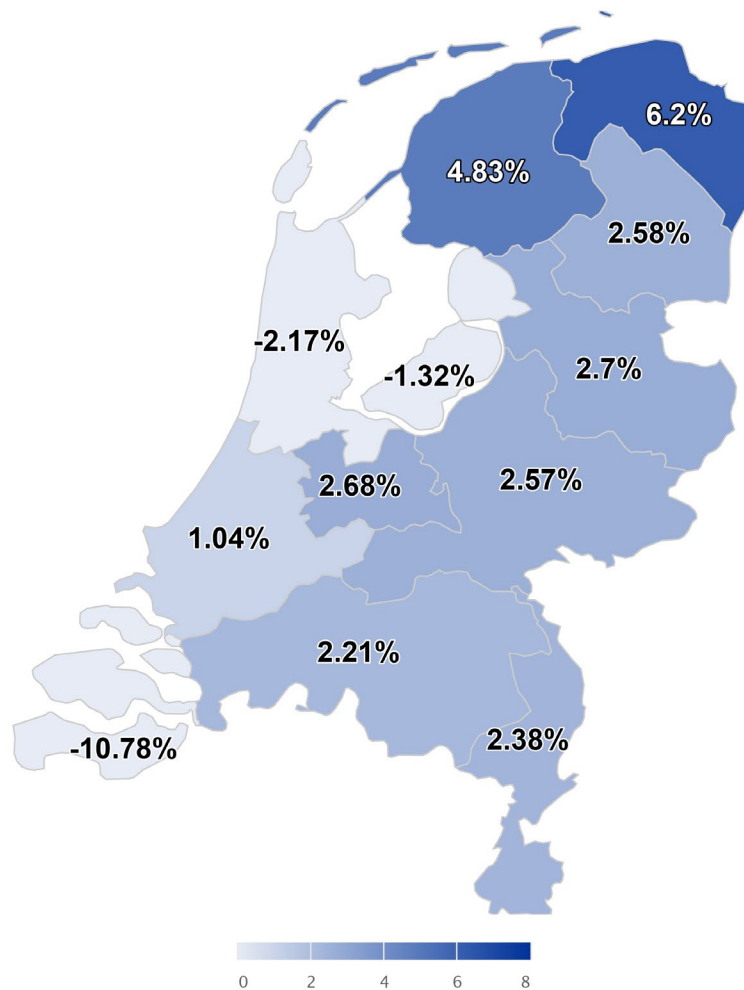


In Overijssel (+2,7%), Gelderland (2,6%), Limburg (+2,4%), Noord-Brabant (+2,2%) en Utrecht (+2,7%) lag de procentuele prijsstijging rond de twee procent. Het verschil in vierkantemeterprijzen in deze provincies is wel veel groter. In de duurste provincie uit dit rijtje, Utrecht, betaalden nieuwe huurders afgelopen kwartaal € 16,01 per vierkante meter per maand. De gemiddelde vierkantemeterprijs in Overijssel ligt ruim vijfenhalve euro lager: € 10,64.



Huurprijsstijging vrije sector per provincie

Q2 2019 vs. Q2 2020



Toename verhuurde appartementen in grote steden bepalend voor landelijke huurprijs

Wanneer we de landelijke huurprijzen per woningtype bekijken, zien we dat het toegenomen aantal appartementen dat afgelopen kwartaal via Pararius werd verhuurd van grote invloed is op de gemiddelde landelijke huurprijs. "Afgelopen kwartaal werden er landelijk ruim 25 procent méér appartementen verhuurd dan het jaar ervoor," zegt Jasper de Groot, directeur van Pararius. "Deze toename vond met name plaats in Amsterdam, waar het aantal aangeboden appartementen afgelopen kwartaal flink toenam en waar veruit de meeste appartementen worden verhuurd."

Appartementen zijn, landelijk gezien, per vierkante meter het duurste woningtype om te huren. In Amsterdam liggen de prijzen van appartementen het hoogst. Ter vergelijking: een appartement kost in Nederland gemiddeld € 18,00 per vierkante meter per maand, in Amsterdam is dat € 23,54 per vierkante meter per maand.

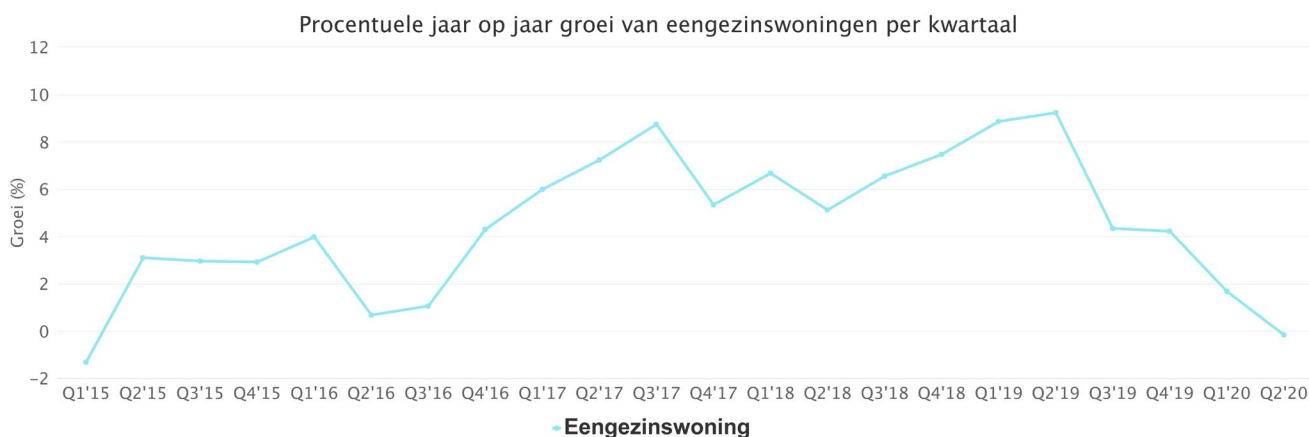
Minder expats en toeristen

De uitbraak van het coronavirus is volgens De Groot een mogelijke verklaring voor het toegenomen aantal appartementen ten opzichte van vorig jaar. "Grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Utrecht zijn populair onder expats en toeristen, twee groepen waarop COVID-19 van grote invloed is geweest. De nieuwe aanwas van expats kwam tot stilstand waardoor woningen waarvan een reguliere huurovereenkomst afliep niet aansluitend verhuurd konden worden. Omdat ook de toeristische sector in één klap stil viel, kozen veel verhuurders ervoor om hun woning tijdelijk te verhuren aan woningzoekenden in plaats van aan toeristen."

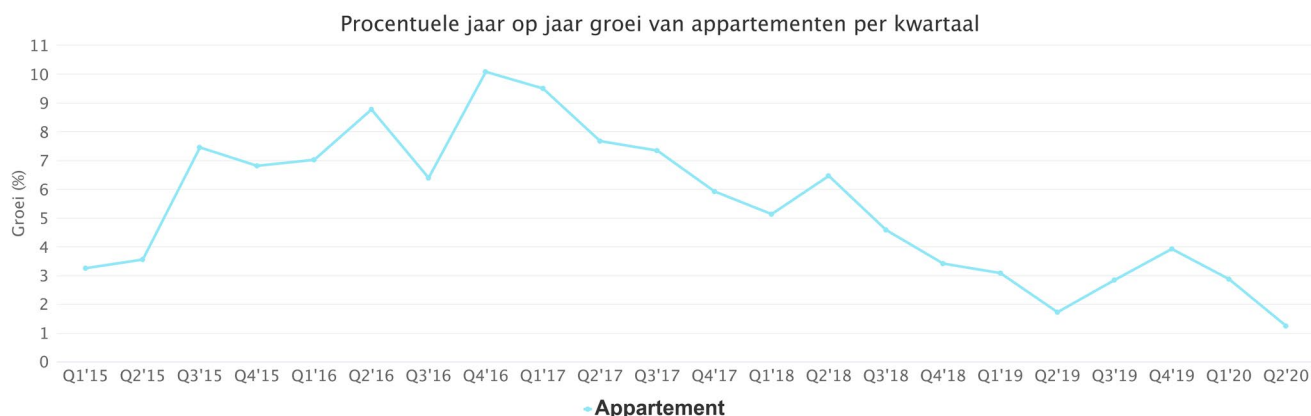
Niet alleen in Amsterdam werden er in het tweede kwartaal van 2020 verhoudingsgewijs meer appartementen aangeboden dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit was ook het geval in Rotterdam en Utrecht. Het aantal aangeboden eengezinswoningen nam daarnaast af. "Dat de huurprijzen in Rotterdam en Utrecht zijn gestegen valt dus vooral toe te schrijven aan het hoge percentage aangeboden appartementen", zegt De Groot.

Gemiddelde prijs naar woningtype

Voor het eerst in vijf jaar tijd is de gemiddelde vierkantemeterprijs van eengezinswoningen op Pararius gedaald. De procentuele huurprijsstijging nam het afgelopen jaar al in een rap tempo af, en afgelopen kwartaal daalden de vierkantemeterprijzen naar € 12,76 per maand. In hetzelfde kwartaal vorig jaar betaalden nieuwe huurders € 12,78 per vierkante meter per maand.

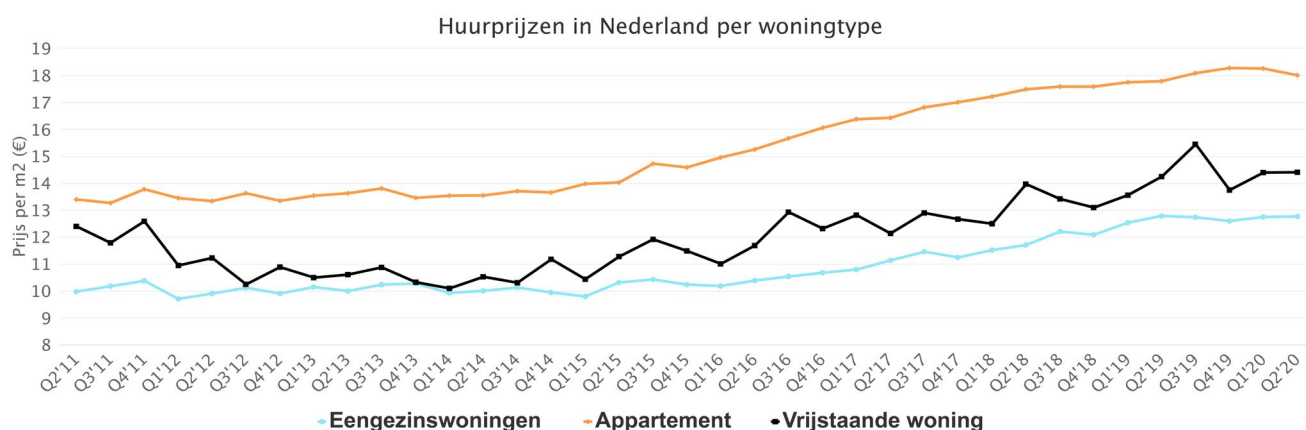


Ook voor appartementen, waar de procentuele prijsstijging sinds het vierde kwartaal van 2018 niet boven de vier procent uitkomt, lijkt een prijsplafond in zicht. Nieuwe huurders betaalden 1,2 procent meer dan hetzelfde kwartaal vorig jaar, de laagste prijsstijging sinds Q4 2014. Voor een appartement is de gemiddelde vierkantemeterprijs nog steeds het hoogst: € 18,00 per vierkante meter maand.



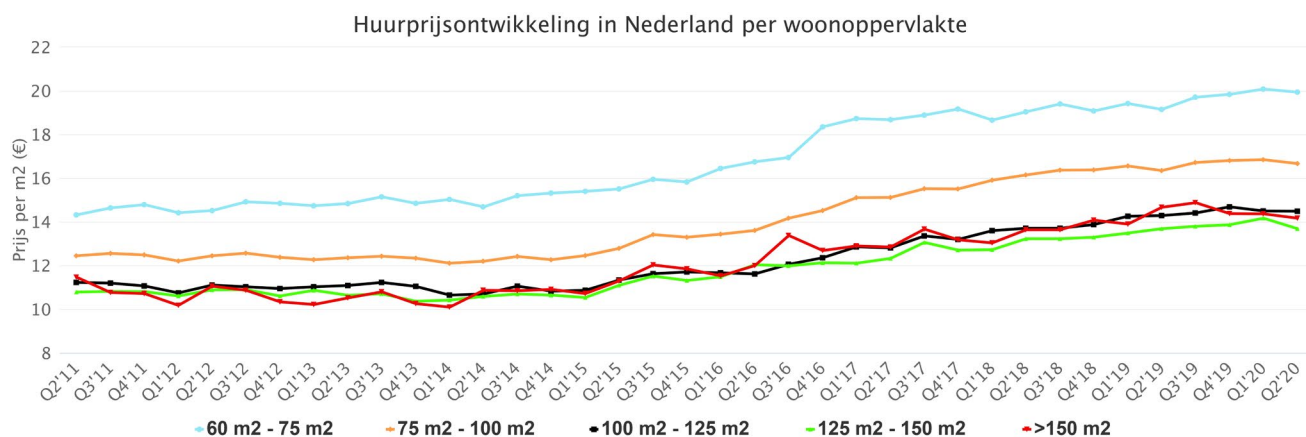
Huurprijzen per woningtype:

Eengezinswoning	€ 12,76 per vierkante meter per maand
Appartement	€ 18,00 per vierkante meter per maand
Vrijstaande woning	€ 14,40 per vierkante meter per maand



Oppervlakesegmenten

Nieuwe huurders betaalden het meest voor een huurwoning tot 75 vierkante meter: € 19,94 per vierkante meter per maand (+4%). Dit oppervlakesegment blijft het duurste segment om in te huren. Voor woningen tussen de 75 en 100 vierkante meter wordt per vierkante meter ruim drie euro minder betaald, in dit segment stegen de huurprijzen met 2 procent tot € 16,67 per vierkante meter per maand. Ter vergelijking: een Nederlandse huurwoning van 65 vierkante meter kost in de vrije sector gemiddeld € 1.296 per maand. Een woning van 85 vierkante meter kost gemiddeld € 1.417 per maand.

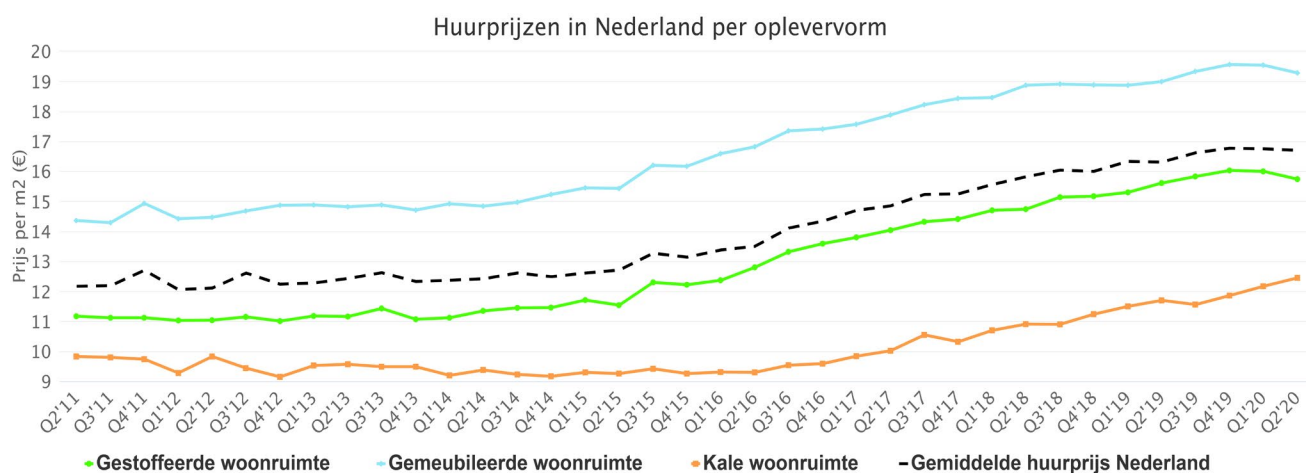


Oplevervormen

Veruit de meeste woningen die op Pararius te huur worden aangeboden zijn gestoffeerd of gemeubileerd. De procentuele huurprijsstijging is in beide gevallen matig. Nieuwe huurders betaalden voor een gestoffeerde woning gemiddeld 0,8 procent meer dan hetzelfde kwartaal vorig jaar, wat neerkomt op € 15,74 per vierkante meter per maand. Gemeubileerde woningen zijn vanzelfsprekend het duurst, hiervoor betaalden nieuwe huurders gemiddeld € 19,28 per vierkante meter per maand, een prijsstijging van 1,5 procent.

Huurprijzen per oplevervorm:

Gemeubileerde woonruimte	€ 19,28 per vierkante meter per maand
Gestoffeerde woonruimte	€ 15,74 per vierkante meter per maand
Kale woonruimte	€ 12,45 per vierkante meter per maand



	Gemeubileerd	Gestoffeerd	Kaal	Alle oplevervormen	Metingen
Appartement	€ 20,20	€ 16,63	€ 14,15	€ 18,00	9.476
Eengezinswoning	€ 14,50	€ 13,00	€ 10,80	€ 12,76	3.046
Vrijstaande woning	€ 15,68	€ 13,69	n.v.t.*	€ 14,40	134
Alle woningtypen	€ 19,28	€ 15,74	€ 12,45	€ 16,70	12.656**
Metingen	4.501	5.347	1.654	11.502**	

* Onvoldoende data beschikbaar

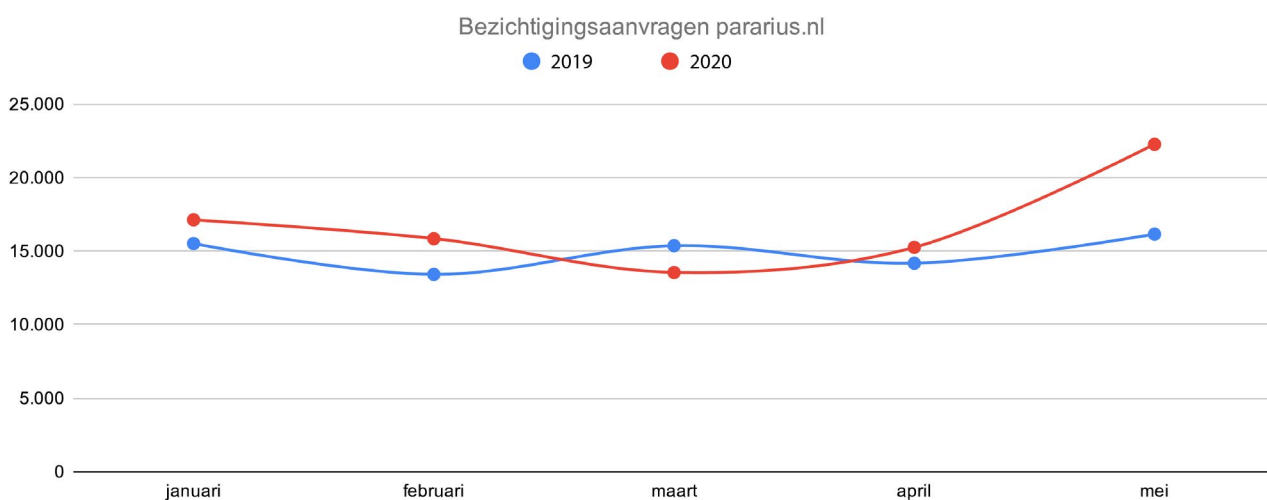
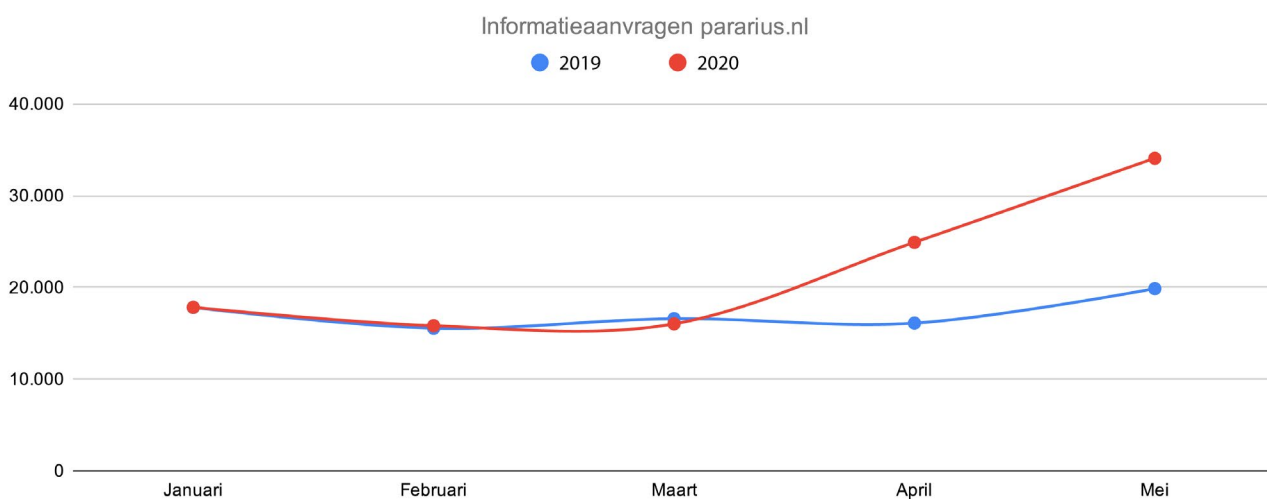
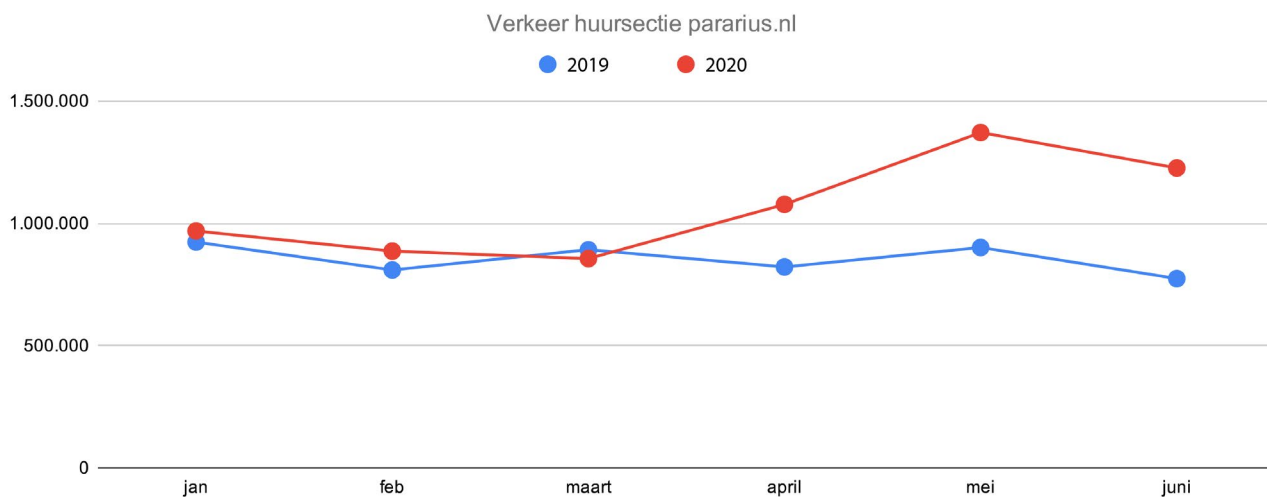
** Het verschil in totale metingen ontstaat omdat niet van alle woningen het opleverniveau bekend is

De huurwoningmarkt en COVID-19

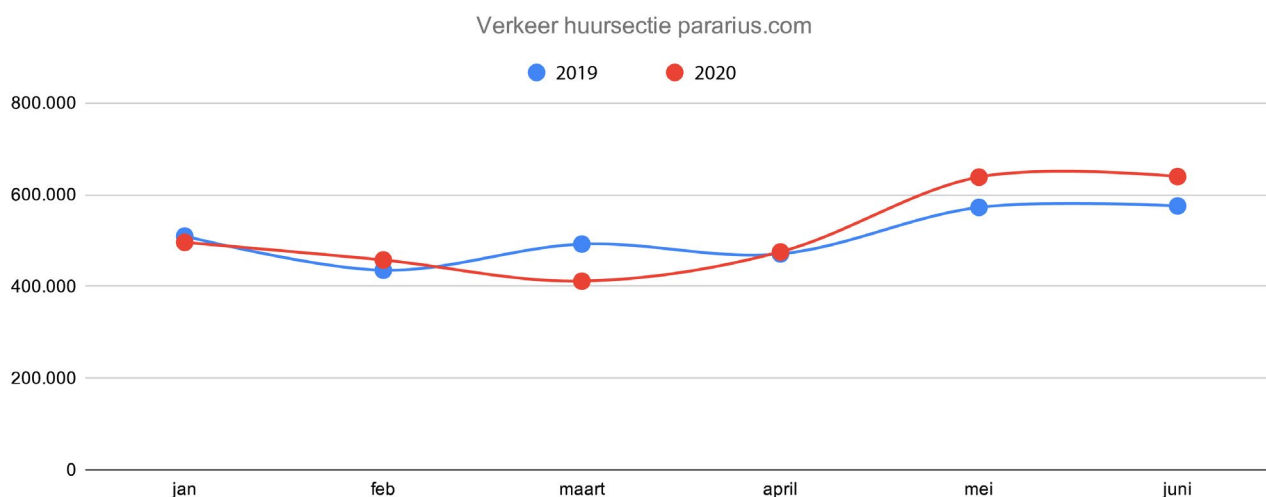
De afvlakking van de huurprijsstijging is al sinds begin 2019 zichtbaar. Of de daling van de huurprijzen in de grote steden een voorbode is voor de rest van het land, is moeilijk te voorspellen. "Er zijn meerdere scenario's mogelijk, die allemaal een andere uitwerking hebben op de huurmarkt", zegt De Groot. Zo is het bijvoorbeeld nog niet duidelijk welke invloed de coronapandemie op de lange termijn zal hebben.

Op dit moment is de woningmarkt nog stabiel. Bij de meeste makelaars lijken de maatregelen rondom het virus nog geen significant verschil te hebben gemaakt. "Vlak na de uitbraak vielen de werkzaamheden bij veel kantoren even stil, maar dat herstelde redelijk snel. Sommige kantoren hebben het nu zelfs drukker dan voorheen", zegt De Groot.

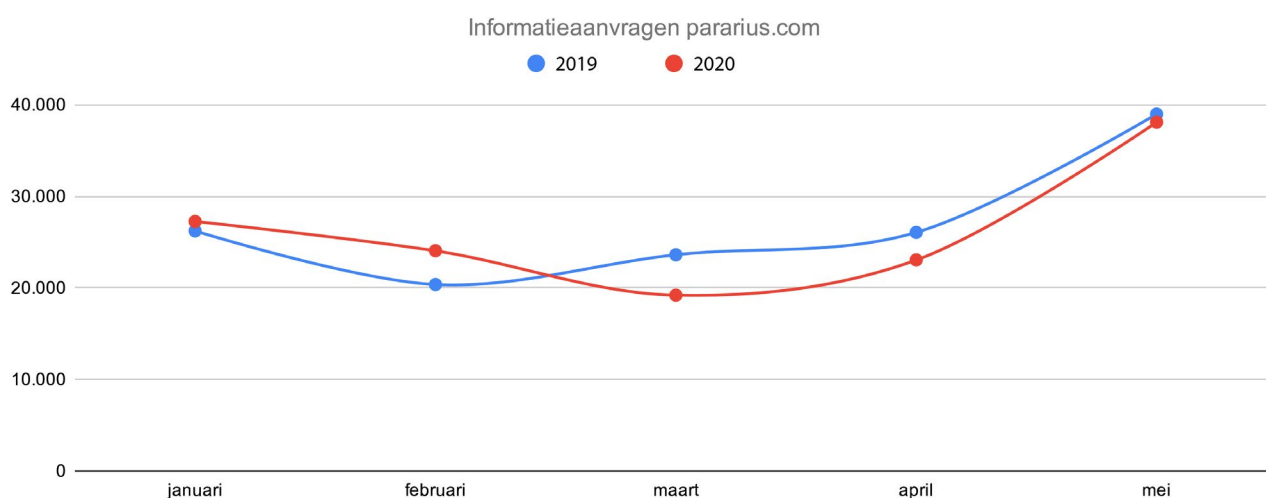
De cijfers van Pararius bevestigen dat beeld: het aantal bezoeken steeg een aantal maanden op rij ten opzichte van het jaar ervoor, maar in maart was het aantal websitebezoeken 7,6 procent lager dan in maart 2019. Begin april herstelde zich dat weer. Sinds dat moment werden er op Pararius verschillende records gebroken. In mei lag het aantal bezoeken ruim 65 procent hoger dan in mei 2019, in juni was dat bijna 60 procent. "We vermoeden dat veel mensen hun verhuishwens vlak na de uitbraak van COVID-19 hebben uitgesteld maar nu alsnog op zoek gaan naar een nieuwe huurwoning", zegt De Groot.

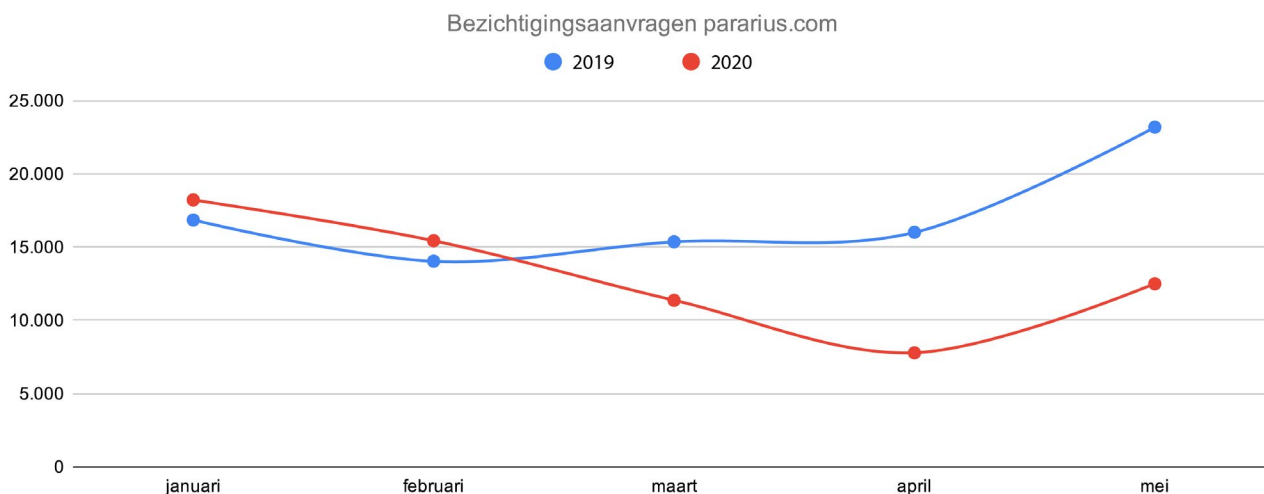


De cijfers van de Engelstalige versie van Pararius, pararius.com, laten een iets drastischer beeld zien. Pararius.com wordt bezocht door expats van over de hele wereld. Het aantal websitebezoeken daalde hier in maart met 19 procent ten opzichte van dezelfde maand een jaar geleden en het herstel ging een stuk langzamer. "Dit komt waarschijnlijk omdat nieuwe expatfuncties in maart on hold werden gezet." In april zijn de websitebezoeken op Pararius.com gelijk aan april 2019 en in mei lagen deze 10 procent hoger dan het jaar ervoor.



"Op dit moment zien we dat het aantal informatieaanvragen op pararius.com weer aan het toenemen is, het aantal bezichtigingsaanvragen blijft nog achter. Daaruit kunnen we voorzichtig concluderen dat expats zich inmiddels wel weer aan het oriënteren zijn op de Nederlandse huurmarkt, maar bezichtigingen blijven nog achter omdat expats nog niet in Nederland zijn", aldus De Groot.





Dat de prijzen in de grootste steden voor het eerst in lange tijd zijn gedaald, kan mogelijk worden gelinkt aan het tijdelijk wegblijven van de expats. Amsterdam, Den Haag en Eindhoven zijn steden waar veel expats zich vestigen. “Expats hebben over het algemeen veel meer te besteden dan de gemiddelde Nederlandse huurder en zij huren voornamelijk woningen in het hoogste segment. Blijven de expats weg, dan blijven die woningen leeg. Om leegstand te voorkomen worden de expatwoningen voor een lagere huurprijs aangeboden.”

Dimitry Jansen van Makelaarskantoor JLG Real Estate bevestigt dit. “We zagen dat het aantal expats flink terugliep. Eind maart nam het aantal transacties sterk af en dit bleef aanhouden gedurende april en mei. Prijzen werden bijgesteld naar beneden en er werden huurkortingen gegeven. Op die manier wordt een woning ook aantrekkelijk voor Nederlandse huurders. Wanneer de huur van veel expatwoningen met een paar honderd euro per maand wordt verlaagd, zorgt dat voor een flinke daling in de gemiddelde huurprijs.”

Dit is volgens De Groot echter een tijdelijk effect: “Zodra de situatie teruggaat naar het oude en expats weer naar Nederland kunnen komen, zullen de woningen opnieuw voor een hogere huurprijs worden aangeboden.”

Wat de landelijke huurprijzen in de vrije sector op de langere termijn gaan doen, hangt onder andere af van de ontwikkelingen op de koopmarkt. “Zetten bijvoorbeeld meer mensen hun woning te koop uit angst voor een waardedaling in de komende maanden, dan zorgt dat voor een vergroting van het koopwoningaanbod. In onzekere tijden zijn mensen echter minder geneigd om een woning aan te kopen. Een deel van de kopers zal wachten op een prijsdaling en door een stijgende werkloosheid zijn minder mensen in staat om een woning te kopen.⁴ De verkopersmarkt wordt zo een kopersmarkt”, illustreert De Groot. “Dit heeft direct gevolgen voor de huurmarkt. Toen de bankencrisis uitbrak zagen we dat woningen die niet snel verkocht werden te huur werden aangeboden om leegstand tegen te gaan en om dubbele hypotheeklasten te drukken.”

⁴ [UWV, Aanzienlijk meer nieuwe ww-uitkeringen in maart](#)

Het is daarom niet onwaarschijnlijk dat de komende tijd de huurprijzen omlaag gaan. De Groot: “Als woningen langer te koop staan, zullen mensen er alles aan doen om hun leegstaande woning alsnog te verhuren. Verhuurders die tijdens de hoogconjunctuur nog eenvoudig konden verhuren aan de vele expats, moeten hun huuraanbod nu aantrekkelijk prijzen om leegstand te vermijden. Bovendien concurreren zij met verhuurders die onder betere economische omstandigheden niet zouden kiezen voor verhuur. Om leegstand bij een stokkende huurmarkt (meer aanbod, minder vraag) te beperken heeft een verhuurder in principe maar twee instrumenten die hij kan toepassen: de verhuurder kan de woning verbeteren door te renoveren of hij kan de huurprijs verlagen. Renovatie duurt lang, dus zullen veel verhuurders hun huurprijzen verlagen om leegstand tot een minimum te beperken.”

Aan de andere kant is het acute woningtekort in Nederland opgelopen tot 330.000 en naar verwachting loopt dat cijfer op tot 380.000 in 2022.⁵ Dat tekort is niet gemakkelijk op te lossen. Bovendien valt slechts 7,4 procent van de woningvoorraad in de vrije sector, terwijl een heel groot deel van de huurders is aangewezen op dat segment.⁶ Veel huurders verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een vergelijkbare woning te kunnen kopen. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector zal dus altijd hoog blijven.⁷

Uitleg berekeningen

De cijfers in deze huurmonitor zijn gebaseerd op 12.656 woningen die in het afgelopen kwartaal via Pararius zijn verhuurd. De staat waarin een woning wordt verhuurd en het type huurwoning zijn van grote invloed op de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. Alle getoonde cijfers hebben betrekking op huurwoningen die werden aangeboden op Pararius.nl en in het betreffende kwartaal werden afgemeld. Alleen woonplaatsen waar over het gehele kwartaal meer dan 20 metingen gedaan konden worden, zijn meegewogen in de berekeningen. Huurwoningen met een woonoppervlakte kleiner dan 60 vierkante meter (met uitzondering voor het specifieke gedeelte m.b.t. de vrije sector huurwoningen met een woonoppervlakte tussen de 50 en 75 vierkante meter) en groter dan 300 vierkante meter en met een huurprijs onder de € 737,14 (geliberaliseerde grens per 1 januari 2020 bij 146 punten) werden niet meegewogen in de berekeningen. Huurwoningen waarvan de prijs werd opgegeven als ‘prijs op aanvraag’ werden niet meegewogen in de berekeningen. In de berekening werd geen onderscheid gemaakt tussen woningen, appartementen, vrijstaande woningen, studio’s of kamers, tenzij anders vermeld.

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter per maand van een huurwoning is gelijk aan de maandelijkse huurprijs gedeeld door de woonoppervlakte (in m²) van de betreffende woning.

⁵ [Capital Value, Woningtekort loopt op naar 415.000 woningen in 2024](#)

⁶ [Rijksoverheid, Staat van de volkshuisvesting jaarrapportage 2019](#)

⁷ [ABN AMRO, Alleen drastisch meer woningbouw kan het woningtekort verkleinen](#)

Woning	Huurprijs p/mnd	Woonoppervlakte	Huurprijs p/m ² - p/mnd
Huurwoning 1	€2.500	120 m ²	€20,83
Huurwoning 2	€1.200	80 m ²	€15,00
Huurwoning 3	€1.300	75 m ²	€17,33
Huurwoning 4	€2.800	140 m ²	€20,00
Huurwoning 5	€1.500	110 m ²	€13,63
Huurwoning 6	€1.600	115 m ²	€13,91
Huurwoning 7	€1.150	65 m ²	€17,69
Huurwoning 8	€1.000	88 m ²	€11,36
Huurwoning 9	€1.800	105 m ²	€17,14
Huurwoning 10	€3.200	180 m ²	€17,78

Voor alle huurwoningen geldt dat de oppervlakte tussen de 60 en 300 vierkante meter ligt. Geen enkele woning is opgegeven als prijs op aanvraag. Alle 10 bovenstaande woningen worden dus meegewogen in de berekening.

Gemiddelde huurprijs per m² per maand: (Som huurprijs p/m² - p/mnd) / (aantal huurwoningen) = € 164.67 / 10 = € 16,47 per m² p/mnd

Over Pararius

Pararius is het grootste onafhankelijke woningplatform van Nederland. Via het platform kunnen uitsluitend professionele makelaars waaronder NVM, VBO, VastgoedPRO, woningcorporaties, beheerders, beleggers en projectontwikkelaars hun beschikbare woningaanbod presenteren. Dit aanbod wordt door meer dan 4.500 verhuur- en verkoopsspecialisten op Pararius aangemeld, waardoor de kwaliteit en actualiteit zeer goed is. Maandelijks verwelkomt de website meer dan 2,5 miljoen bezoekers. Deze bezoekers hebben gratis en onbeperkt toegang tot het aanbod van ruim 60.000 woningen. Pararius is zestelig en is voor de meer dan 350.000 internationale kenniswerkers werkzaam in Nederland ook het grootste expatverhuurplatform van Nederland.